

Groepswonen en werken in zelfbeheer

Peter W. Voogt / Hein de Haan

Introductie

Niet iedereen ambiert een doorzonwoning in een vinex-wijk of een yuppenappartement in de grote stad. Het waren de krakers uit de jaren zeventig/tachtig van de vorige eeuw die grote leegstaande panden annexeerden en daarin een eigen wooncultuur ontwikkelden. Wonen gecombineerd met werken, in eigen of gedeelde ateliers, met gezamenlijke leefruimten en vaak nog activiteitenruimten voor allerlei culturele evenementen. De inrichting met goedkope middelen en meestal door zelfwerkzaamheid, vaak opgeleukt met artistieke uitingen, staat symbool voor een eigenzinnige manier van leven.

De idealistisch bevlogen krakers van het eerste uur legitimeerden hun acties door te verwijzen naar de woningnood. En hoewel 'woningnood' tegenwoordig als algemeen verschijnsel discutabel is, het feit blijft dat woonwerkruimte voor groepen niet tot het standaard aanbod van projectontwikkelaars en corporaties gerekend mag worden, en al helemaal niet in betaalbare vorm. Heel vaak zijn deze woonwerkvormen dan ook – soms letterlijk – bevochten. En nog steeds staan met enige regelmaat groepen op die zich ontfemen over gebouwen die staan te verkommeren terwijl de eigenaar speculeert op toekomstige ontwikkelingen die de marktprijs moeten opjagen.

Voor de hardliners in de kraakbeweging was het onderhandelen met de overheid wat op legalisering uitloopt, natuurlijk verwerpelijk: je doet gemene zaak met 'de vijand'. Anderzijds was er een steeds groter wordende groep jongeren die het kraakcircuit vooral als mogelijkheid zagen om aan goedkope woon(werk)ruimte te komen. Hun bereidheid tot onderhandelen met de overheid was in de ogen van de hardliners een gruttersmentaliteit. Maar juist omdat door de acties de woningnood onder jongeren hoog op de politieke agenda kwam te staan en via het onderhandelen over gekraakte panden er steeds meer huisvesting voor jongeren ontstond, verdween een belangrijk motief voor de opstelling van de hardliners. Eind 1988 werden de hardliners in een landelijke bijeenkomst van krakers aan de kant geschoven. (Zie bijv. "Krakers, grutters en bonzen" in De Groene Amsterdammer, 15 januari 1997)

In veel gevallen is een ontwikkeling te zien van illegale situatie naar legale. Wat als kraak begint en zich ontwikkelt tot een bestendige (culturele) gemeenschap die ook het politieke spel met de gemeente weet te spelen, evolueert tot een legale situatie: het pand wordt aangekocht, verbouwd tot woonwerk eenheden en de bewoners, die na meerdere jaren vaak een regulier inkomen hebben weten te verwerven, gaan een redelijke tot gewone prijs betalen voor hun accommodatie.

Talrijk zijn inmiddels de voorbeelden in den lande van deze vorm van initiatief en zelforganisatie. De een met een roemruchte historie (met de Grote Keijser in Amsterdam als roemrucht voorbeeld), terwijl de ander in betrekkelijke rust tot stand is gekomen.

Dit onderwerp illustreert, zoals wel vaker in de historie, dat buitenparlementaire actie nodig kan zijn om bepaalde voorzieningen tot stand te brengen, die daarna als vanzelfsprekend worden geaccepteerd en verder volgens het 'poldermodelmet-eindelozevergadercultuur' worden gerealiseerd. We richten ons in deze beschrijving niet op een enkel voorbeeld, maar zullen geïllustreerd met willekeurige voorbeelden de meer algemene lijnen schetsen waarmee een ieder die 'de kans wil grijpen' zijn/haar voordeel kan doen.

Initiatief

Hoe je een 'kraak zet', laten we graag aan ieders fantasie over. Minstens zo interessant is te weten dat er op talrijke andere manieren een situatie kan ontstaan waarbij een groep mensen zich opwerpt als (toekomstige) gebruiker van een pand in een woonwerk setting. Een louche kamerverhuurbedrijf dat besluit ermee op te houden en het pand leeg wil verkopen. De zittende studenten weigeren te vertrekken en hangen een spandoek op "wij blijven".

Of, buurtbewoners die willen dat een oude school voor sloop wordt behoed en de bewonersorganisatie overhandigt de sleutel aan een kunstenares met de uitnodiging om met enkele geestverwanten hun intrek in de school te nemen.

Of de deelgemeente zelf vraagt aan een bewonersorganisatie om een financieel haalbare oplossing te zoeken voor een blok met woningen, opdat

sloop kan worden voorkomen. De bewonersorganisatie zoekt vervolgens contact met een woonvereniging. En met een beetje geluk krijg je de bekostiging van het haalbaarheidsonderzoek erbij. Of een actieve groep is uit een pand gezet, maar weet voldoende druk op de lokale politiek uit te oefenen zodat de gemeente een ander pand aan draagt.

Belangrijk voor de slagingskansen om een pand te betrekken of om te vormen voor een woonwerk-gemeenschap is de mogelijk alternatieve bestemming. Als een projectontwikkelaar geïnteresseerd is om er een 'yuppenpakhuis' van te maken, is de kans van slagen een stuk kleiner. Als het gaat om een fabriekspand in een haventerrein kan soms de woonfunctie in strijd zijn met de bestemming van het gebied.

En de jaren tachtig hebben geleerd dat het economisch tij een belangrijke rol speelt. De huizenmarkt stortte in, waarna bijvoorbeeld de geplande woningbouw op het 'RKZ-terrein' in Groningen niet doorging. De gemeente was opeens bereid met de krakers te praten over behoud van het voormalig Rooms-katholiek Ziekenhuis. Samen met een woningbouwcorporatie werd verbouwd en ontstond er een legale situatie. Door de slechte economie en woningmarkt ontstond in die jaren op veel plaatsen de bereidheid om illegale situaties om te zetten in legale, vaak met verhoudingsgewijs lage woonlasten. Wat dat betreft kan de huidige kentering in de economie en vastgoedmarkt de kans van slagen juist weer vergroten. Ook hier geldt Cruijff's motto: "elk nadeel heb z'n voordeel".

Deelnemers

Beginnende groepen die op zoek zijn naar woonwerkruimte zijn doorgaans starters op de woningmarkt. Zelfbewuste jongeren, gevarieerd naar opleiding maar veelal hoger opgeleid, gericht op het

ontwikkelen van eigen activiteiten of bedrijfjes en met een beperkt inkomen.

Het optreden als groep is een belangrijke voorwaarde om te slagen. Niet zelden echter leidt het onderhandelingstraject met lokale instanties tot voorwaarden die een deel van de groepsleden doet afhaken. Zo kreeg een groep krakers van een fabriek in Leiden na veel omhaal een ander pand aangereikt door de gemeente, met op het laatste moment de voorwaarde dat het alleen om een bedrijfsverzamelgebouw ging, waar niet gewoond mocht worden. "Dat zou voor kruipen op de wachtlijsten voor herhuisvesting zijn." Los van de vraag of zoveel 'wachtlijsters' een plek in een gezamenlijke woonwerk setting ambieerden, betekende dit wel het afhaken van meerdere leden van de groep, die toch al door de achterliggende moeizame periode was uitgedund.

Als eenmaal een legale situatie is ontstaan, wordt het non-conformistische karakter doorgaans wat minder zichtbaar. De verdiensten nemen toe, er komen kinderen, wat in combinatie vaak betekent dat men de woonwerk-gemeenschap verlaat. De meer principiële deelnemers en de overtuigd alleenstaande oudere jongeren blijven. De gemiddelde leeftijd is gestegen, doch de nieuwe instroom zorgt doorgaans weer voor verjonging. In de meeste gevallen is de toelating van nieuwelingen een kwestie van coöptatie of ballotage; een kenmerk van zelfbeheer.

Profijtgroepen en draagvlak

Wat ooit begon als kraakscene, met Amsterdam als meest uitgesproken voorbeeld, moet niet onderschat worden in z'n betekenis voor het ontstaan van alternatieve woonwerkvormen. De eertijds moeizaam bevochten woonwerkvoorzieningen dienen nu als mogelijke instroom voor een nieuwe generatie starters op de woningmarkt (zij het in de grote steden inmiddels ook met lange wachtlijsten).

De slechte economische situatie in de jaren tachtig maakte dat er meer aandacht kwam voor starters van eigen bedrijfjes en de noodzaak van betaalbare ruimte daarvoor. De ingestorte vastgoedmarkt maakte dat de lokale overheid of corporaties panden goedkoop konden aankopen. En zeker met de nodige zelfwerkzaamheid kon dat resulteren in lage lasten voor de huurders. In een deel der gevallen kochten ze het pand zelf aan, de meest vergaande vorm van zelfbeheer.

Inmiddels is het denken over alternatief woonaanbod bij lokale overheden en woningbouwcorporaties danig verruimd. En in de grote (studenten)steden ziet men de bereikbare woningvoorraad nagenoeg op slot zitten (doorstroom stagneert door dure koopsector en problemen met illegale onder-



Levantkade 10 - CASA architecten

huur). Men krijgt daardoor meer oog voor andere vormen, zoals kamerverhuur en groepswonen in specifiek daarvoor geschikte panden. Elders in deze kansentlas is te lezen dat woongroepen voor (allochtone) ouderen op welwillende houding bij corporaties kunnen rekenen. En met een neergaande economische ontwikkeling in het vooruitzicht zal het starten van eigen bedrijfjes positief tegemoet getreden worden. Kortom, allemaal factoren die het maatschappelijk draagvlak voor initiatieven richting woonwerkgemeenschappen inmiddels danig hebben vergroot.

Begeleiding

Hierna een veelzeggend citaat van Piet van der Sanden van het Amsterdams Steunpunt Wonen uit "Woonwerkprojecten in Zelfbeheer" (Els de Jong, Rotterdam, mei 1991), wat nog weinig aan actualiteitswaarde heeft ingeboet.

"Wij adviseren mensen altijd een architect in de arm te nemen, plannen te ontwikkelen en een kostenraming en exploitatie opzet te maken. Als de gemeente dan bereid blijkt te zijn het pand in erfpacht uit te geven, dan vragen ze een marktprijs. Dat is een normaal principe hier, markt conform prijzen. Die kun je dan niet betalen, dat heb je al lang uitgerekend. Dan wordt er een redenering verzonnen. Hetzij een subsidie: je moet een x bedrag betalen, maar je krijgt tegelijkertijd een eenmalige subsidie, uit het stadsvernieuwingsfonds of wat men ook maar verzint.¹ Het kan ook zijn dat men geen openlijke subsidie geeft, maar een stille.. door te zeggen, die grondprijs is eigenlijk 3 ton, laten we maar zeggen dat het 2 ton is. Het gebouw is eigenlijk 3 ton, maar ja, ach, als we het niet aan jou in erfpacht hadden gegeven, hadden we het moeten slopen, dus we kunnen ook zeggen dat het maar een gulden waard is. Er wordt dus iets verzonnen. En dat wordt zo objectief mogelijk gemaakt, met allerlei prachtige redeneringen, het is een soort ritueel, met ook omrekeningsfactoren. Dan gaan ze opeens zeggen, o ja, ik snap het, het gebouw is ouder dan 75 jaar, nee dan geldt voor jullie de oudheidsfactor, dan mag je de eenmalige vergoeding x 1/2. Of ze zeggen, oh, dus jullie zitten daar met allerlei sociaal culturele dingen, nou, dan geldt voor jullie de omrekeningsfactor sociaal culturele bestemming. Dat klinkt allemaal heel officieel, al dat jargon, naar buiten toe krijgt het de schijn van rekenkunde, maar in werkelijkheid is het gewoon handjeklap. Hoe harder je actie voert, hoe beter je PR in elkaar zit, hoe meer vriendjes je hebt in de gemeenteraad, ..nou ja, enzovoort."

Het coöperatieve Amsterdamse architectenbureau CASA begon uit ideële overwegingen men een kosteloos spreekuur in een kroeg aan de Nieuwmarkt. Krakergroepen kwamen daar met vragen als ze wilden vertimmeren aan bezette panden. Toen later deze krakers de onderhandelingen met de gemeente aangingen en er serieuze verbouwing aan de orde kwam, droeg men CASA voor als architectenbureau. CASA hierover: "Onvoorzien bleek dat spreekuur achteraf een zeer effectieve vorm van acquisitie." In de loop der jaren heeft het bureau ruime ervaring opgedaan in het begeleiden van dergelijke woonwerkgroepen naar legale zelfstandiging (zie ook de illustraties).

Professionele begeleiding is dus onontbeerlijk. Bij de keuze van architect is het van belang dat deze weet in te spelen op de vaak nog uiteenlopende verwachtingen die er binnen een initiatiefgroep bestaan. Niet alleen tijd, geduld en sociale vaardigheid is hiervoor nodig. Ook creativiteit om uiteenlopende wensen te kunnen vertalen in (niet te dure) bouwkundige oplossingen. Voorts moet de architect ten dele als belangenvertegenwoordiger van de initiatiefgroep willen optreden, en niet in het verlengde van de overheid en/of corporatie. Tegelijk moet hij/zij voldoende gezag hebben tegenover die overheid.

Een belangrijk aandachtspunt bij de planontwikkeling is het juridisch vastleggen van de onderlinge verhoudingen en die ten opzichte van een corporatie als eigenaar, of ten opzichte van een eigen rechtspersoon. De kunst is om zeggenschap enerzijds en uitvoeringsverantwoordelijkheid c.q. slagvaardigheid anderzijds, alsook het eventueel financieel afbakenen van wonen en werken in een combinatie van aan elkaar gelieerde rechtspersonen te gieten. Aan te bevelen is om te rade te gaan bij verwante woonwerkgroepen of een voorziening als de Woongroepenwinkel (Rotterdam) en zo alvast een idee te vormen omtrent de juridische inbedding. Dan ben je minder afhankelijk van de voorkeuren van een op goed geluk gekozen notaris.

De kosten voor deze begeleiding zullen deel uitmaken van de planningskosten en dus de uiteindelijke koop- of huurprijs.

Groepen die nog niet zo ver zijn dat het om concrete bouwplannen gaat, kunnen gebaat zijn bij ondersteuning van opbouwwerk, 'Steunpunt Wonen' of de Woongroepenwinkel.

Werkwijze

Ook als je nog geen pand tot je beschikking hebt, kan je je opwerpen als woonwerkgemeenschap. Het is verstandig gezamenlijk na te gaan wat je

1) Een eigentijdse variant van zo'n subsidie is de Amsterdamse 'broedplaatssubsidie' om oude school- en fabrieksgebouwen in stand te houden als woonwerkplekken voor kunstenaars.

precies wilt en dat vast te leggen. Door vrij snel een rechtspersoon te vormen heb je een concrete aanleiding om deze zaken nader uit te werken en af te spreken. Een 'vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid' is het makkelijkst – zonder notariële tussenkomst – te realiseren. Zie dit als een eerste stap waarbij je nog niet te veel vastlegt; de definitieve (combinatie van) rechtsvorm(en) komt later pas. Als vereniging wordt je makkelijker als partij serieus genomen door lokale instanties. Zo kan je eventueel in aanmerking komen voor een subsidie voor het laten verrichten van een haalbaarheids-onderzoek als je een concreet pand op het oog hebt. Door het betrekken van gezaghebbende personen als extern bestuurslid, kan je politieke goodwill genereren.

Treedt naar buiten (bijv. met een website) met een duidelijke visie en vergeet niet een en ander in actuele beleidstermen te gieten. Je moet als het ware andere instanties de argumenten aanreiken, zoals: stedelijk gewenste combinatie van woon- en werkfunctie (24 uren aanwezige sociale controle); een groot tekort aan betaalbare werkruimte voor startende bedrijfjes (met gezamenlijke faciliteiten); thuiswerken vermindert woon-werkverkeer, of de nodige broedplaatsen voor kunst en cultuur. Hou er rekening mee dat de bedrijvigheid niet in conflict komt met de woonfunctie (geen hinder).

Overigens, in de grote steden zijn de perspectieven om panden te verwerven ongunstig. Alle stedelijke margegebieden zijn voorwerp van intensieve herontwikkeling, waardoor leegstand of slecht gebruik er weinig voorkomt. Als er al iets vrijkomt (bijvoorbeeld op basis van de Amsterdamse broedplaatsregeling), zijn er direct 30 belangstellende groepen. Beperkte kansen liggen bij (vaak letterlijke) strijd om panden te behouden voor sloop.

Indien je een pand tot je beschikking hebt, of op het oog, zijn grosso modo de volgende stappen te zetten naar een situatie van regulier zelfbeheer.



SHB-gebouw - CASA architecten

1. Indien het pand op de nominatie van sloop staat, moet gestreefd worden naar behoud ervan. Dit is vaak een ingewikkelde strijd en kan jaren duren. Een eerste opname van de bouwkundige staat als contra-expertise is een voorwaarde, indien het voornemen tot sloop is ingegeven door slechte bouwstaat. Het vinden van een partij (corporatie) die in beginsel bereid is te investeren in een woonwerk bestemming voor dat gebouw, laat zien dat er een reëel alternatief is voor sloop. Als het gebouw staat in een te herontwikkelen gebied, moet je aandacht geven aan de opname ervan in het nieuwe stedenbouwwerk. Belangrijk argument kan zijn dat de nieuwe bestemming van het gebouw een verrijking is van het programma: meer differentiatie naar activiteiten, type huishoudingen en huurprijzen (voorbeelden hiervan zijn in Amsterdam 'Levantkade 10' en 'SHB-gebouw', zie afbeeldingen).
2. Intentieverklaring: de woonwerkvereniging, de corporatie en/of gemeente leggen de afspraken vast die in beginsel gemaakt worden (beoogde bestemming, aankoop en opdrachtgeverschap, programma van eisen, beheer, etc).
3. Haalbaarheidsonderzoek: dit houdt in het versneld (in 4 tot 8 weken) doorlopen van de bouwvoorbereiding tot en met een begroting om vroeg duidelijkheid te krijgen over de te halen kwaliteit tegenover de te verwachten kosten. Eventuele (verborgen) technische gebreken (zoals huiszwam) moeten aan het licht komen.
4. Aankoop van het pand. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek wordt duidelijk of uitvoering van het project in grote lijnen haalbaar is; er bestaat nog ruime marge afhankelijk van het definitieve ontwerp. Ook kan hieruit volgen welke marge de aanschafprijs van het pand mag hebben.
5. Het ontwerp. Bij een goed uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek beschikt men al vroeg over een eerste ontwerpconcept. Toch kost het nog de nodige tijd om alle programmaonderdelen goed op hun plaats te krijgen (Voorlopig Ontwerp) en technisch verder uit te werken (Definitief Ontwerp).

Indien wordt besloten tot collectief eigendom zal daarvoor een geschikte rechtsvorm voor opgericht moeten worden. In dat geval zal ook de financiering geregeld moeten worden.

Bij het mengen van wonen en werken zijn de brandweervoorschriften streng. Zo moeten de ingangen naar wonen en werken strikt gescheiden zijn en mag de brandscheiding tussen de beide activiteiten niet inpandig worden onderbroken. Aan de andere kant zijn atelierwoningen weer wel toegestaan.

Daarnaast komen dan onderin het gebouw een aantal werkplaatsen (direct aan de straat en los van de ontsluiting van de hogere verdiepingen in het pand) voor het zware werk: hier kan men desgewenst lassen, beelden hakken, met agressieve stoffen werken, herrie maken. Naast de bouwvergunning die voor het hele pand wordt afgegeven moet door de individuele werkplaatsen een gebruiksvergunning worden aangevraagd (Milieuwetgeving). Hierin wordt dan vastgelegd welke extra maatregelen aan isolatie en ventilatie zijn vereist voor het werk dat wordt verricht.

6. Verbouwing door aannemer, al of niet met inzet van zelfwerkzaamheid en/of gesubsidieerde arbeid.
7. Juridische en financiële afhandeling: definitieve rechtsvormen, afsluiten contracten, opzetten beheerorganisatie.

Organisatie

Bij zelfbeheer moet je zorgen voor de volgende zaken.

Administratief beheer. Het innen van huur is eenvoudig te organiseren, zeker als je afsprekt met automatische incasso te werken. Maar het kan tot een splijtzwam in een groep leiden als er structurele huurachterstand gaat ontstaan. Enige gezamenlijke financiële reserve om dat op te vangen, voorkomt dat er te snel problemen ontstaan. Ook de financiële administratie (afdrachten, boekhouding, jaarrekeningen) vergt de nodige aandacht.



Atrium SHB-gebouw

Toewijzing van woon en werkruimte. Dit dient goed geregeld te worden en vastgelegd in bijv. een huishoudelijk reglement. Zelfbeheer houdt vaak in dat het financiële risico van leegstand ook gedragen moet worden, zeker als het pand in collectief eigendom is. Te langdurige procedures of ongunstige toetredingsvoorwaarden kunnen zo tegen je werken. Door het wonen en werken niet altijd te koppelen ontstaat op dit punt meer flexibiliteit; 'externen' kunnen dan werkruimte huren.

Beheer van algemene en gemeenschappelijke ruimten. Denk aan regelen van gebruik, schoonhouden en afsluiten.

Onderhoud. Vaak onderscheiden in klachtenonderhoud (o.b.v. meldingen), mutatie-onderhoud (nalopen bij vertrek) en planmatig onderhoud (bijv. 3 jaarlijkse schilderbeurt), wat bij verwaarlozing uitmond in achterstallig onderhoud.

Deze zaken zelf ter hand nemen kan leiden tot kostenbesparing en tot betere afstemming op eigen wensen; ook kostenverdeling naar rato van inkomen is bijvoorbeeld mogelijk. Maar dit maakt het ook weer kwetsbaar. Werkzaamheden op basis van vrijwillige inzet kunnen problemen in continuïteit opleveren. De vrijwillige inzet kan daarom ook gecompenseerd worden door een korting op de servicekosten. In sommige gevallen brengt het lidmaatschap van de vereniging of coöperatie de verplichting mee om een hoeveelheid tijd te besteden aan bijvoorbeeld onderhoudstaken.

Bij het opstarten van de beheeractiviteiten is het beter niet het wiel opnieuw uit te vinden. Externe deskundigen, of soortgelijke woonwerkverenigingen raadplegen, heeft de voorkeur. Voorts kan je zaken ook uitbesteden. Uitbesteden van conflictgevoelige zaken zoals huurinning en onderhoud voorkomt mogelijke problemen. Als een woningbouwcorporatie de huiseigenaar is, kan deze ook meerdere van deze beheerstaken verrichten. Of zelfs alle, in dat geval is de vrije toewijzing door de woongroep vaak beperkt om het leegstandsrisico te vermijden (tenzij de leden dit risico gezamenlijk dragen).

De keuze van de rechtsvorm is ingewikkeld en behoeft overleg met deskundigen. Vaak gaat het om combinaties van rechtsvormen en in de praktijk komen vele varianten voor. De keuze wordt bepaald door:

- *bekostiging van de aankoop en de verbouw:* waaronder eisen van financiers (banken die moeite hebben met verenigingen), condities van subsidie-regelingen (particuliere woningverbetering, waarbij woon- en werkgedeelten onderscheiden moeten worden), eventuele eigen bekostiging via hypotheek;

- *functies in het gebouw en gebruik ervan*: als wonen en werken niet in alle gevallen gecombineerd worden en bijvoorbeeld externe bedrijfjes (tegen ander tarief) werkruimte kunnen huren, is het zaak de woon- en werkexploitatie te scheiden in aparte rechtspersonen; als een activiteitenruimte (podium, kantine of eetgelegenheid) zelfstandig geëxploiteerd wordt, kan hier ook een aparte rechtspersoon voor gecreëerd worden;
- *financiële positie van de leden*: in een huurrelatie kan men in aanmerking komen voor individuele huursubsidie (let – al in de ontwerpfase voor de verbouw – op bijzondere condities voor ‘onzelfstandige woonruimte’), in geval van appartementsrechten geldt de hypotheekrenteaftrek; een combinatie van huur en koop vergt ingewikkelder constructies met een vereniging van eigenaren.

Over het algemeen kan het democratisch karakter van de woonwerkgemeenschap gehandhaafd worden door op het niveau van gebruikers voor de verenigingsvorm te kiezen; eventueel een aparte voor bewoners en voor bedrijven. Zij hebben dan zeggenschap over het gebruik van het pand bijvoorbeeld door het vaststellen van een huishoudelijk reglement. Deze constructie kan ook tegenover een woningbouwcorporatie als eigenaar. Indien het pand collectief bezit is, kan de relatie van de gebruikersvereniging(en) met behorende stichting, coöperatie of VvE tot uiting komen in bijvoorbeeld de voordracht van bestuursleden en/of goedkeuring van begroting/jaarrekening.

Financiën

De praktijk laat een diversiteit zien aan inkomstenbronnen om het ‘woonwerkgebeuren’ te bekostigen. De op te brengen maandlasten via huur (evt. met huursubsidie) en/of hypotheektermijnen zijn de belangrijkste. In aanvulling daarop noemen we de volgende gesignaleerde vormen:

- indirecte gemeentelijke subsidie door beschikbaar stellen pand tegen lager bedrag dan marktwaarde, of door erfpacht gunstig vast te stellen, of door werkzaamheden te (laten) verrichten
- directe subsidie op aankoop of verbouw pand (vergelijk broedplaatssubsidie in A'dam)
- idem in het kader van particuliere woningverbetering
- idem vanwege scheppen (voordelige) bedrijfsruimten
- subsidie of fiscale aftrek omdat het een monument betreft
- woningbouwvereniging die eigenaar wordt en een ‘onrendabele top’ voor haar rekening neemt (bijv. voor uitstraling van het project naar de omgeving, of vanwege imago)

- uitschrijven obligatielening voor aankoop/verbouw pand
- fondsvorming door gezamenlijke activiteiten die geld opleveren
- sponsoring en schenking (als imago en/of doel van woonwerkgemeenschap daartoe aanleiding geeft)
- bijdragen uit fondsen voor bijv. inrichting van culturele of bedrijfsruimten
- besparing op bouwkosten door zelfwerkzaamheid (evt. met behoud van uitkering)
- idem door uitvoering onder te brengen bij leerwerkprojecten
- idem door aanwending van gebruikt materiaal
- idem door inzet van vrienden/bekenden
- idem door dienstenuitruil met aannemer
- verhuur tegen marktprijzen aan derden met winst ten opzichte van kostprijs
- besparing op beheer door zelfwerkzaamheid. Zelfwerkzaamheid als kostenbesparing vergt een bredere motivatie dan alleen het geld besparen. Bijvoorbeeld omdat men dat werk graag doet, of omdat de uitvoering dan meer naar eigen wens gestalte kan krijgen. Dit geldt voor zowel de verbouw als het beheer/onderhoud. Het verplicht opleggen werkt alleen bij voldoende sociale cohesie en controle; geef anders keuzevrijheid door betalen van een hogere bijdrage.

Informatie

De Woongroepenwinkel
Nico van der Dool
Overblaak 94
3011 MH Rotterdam
Tel. (010) 467 44 95
E-mail de@woongroepenwinkel.nl

De volgende literatuur is gebruikt / kan worden aanbevolen:

- “Woonwerkprojecten in zelfbeheer”, Els de Jong (Buurt Ontwikkelingsmaatschappij Kralingen, Rotterdam, mei 1991)
- “De Kleine Coöperatie”, Peter W. Voogt (Landelijk Centrum Opbouwwerk, Den Haag, oktober 1998)
- “Crash Club Broedplaats Amsterdam. (Woon)werkgebouwen in Amsterdam; programma, strategie, aanbevelingen.” Hein de Haan (Woningbouwcorporatie Het Oosten & Woningbedrijf Amsterdam, maart 1999)

Websites:

- <http://www.woongroepenwinkel.nl/zelfbeheer.htm>
- <http://www.broedplaatsamsterdam.nl/>
- <http://www.woonwerkpanden.nl/>

Foto's: Mick Palarczyk